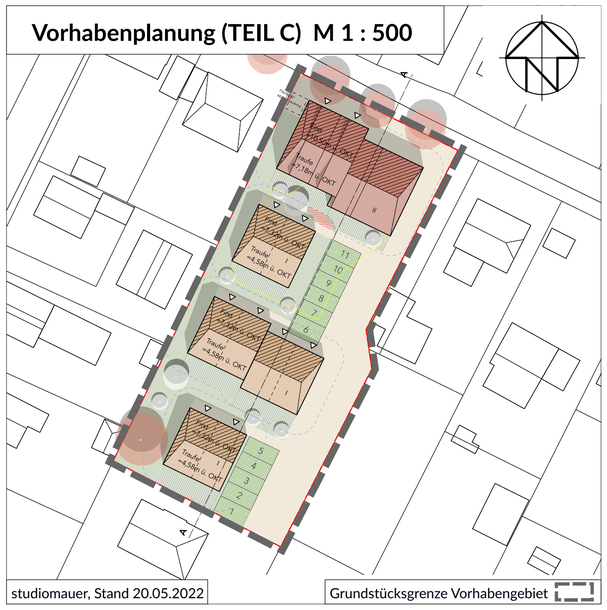
# SATZUNG DER STADT WYK AUF FÖHR ÜBER DIE 2. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 Für das Gebiet: "Süderstraße 31A, Standort der Neuapostolischen Kirche"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

## Vorhabenplanung (TEIL C) M 1 : 500



studiomauer, Stand 20.05.2022

Grundstücksgrenze Vorhabengebiet

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

| | | |
|---|---|---|
| | **Art der baulichen Nutzung** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** |
| SO | Sonstige Sondergebiete Dauerwohnen und Touristenbeherbergung | § 11 BauNVO |
| | **Maß der baulichen Nutzung** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** |
| 0,35 | Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß | § 16 BauNVO |
| z.B. II | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß | § 16 BauNVO |
| z.B. FH= 10,50 m | Firsthöhe, als Höchstmaß | § 16 BauNVO |
| | **Bauweise und Baugrenzen** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB** |
| | Baugrenzen | § 23 BauNVO |
| | **öffentliche Straßenverkehrsflächen** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB** |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB** |
| | Baum, zum Erhalt | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| | **Sonstige Planzeichen** | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anliegerschaft und der Versorgungsträger belastende Flächen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|---|---|
| | Vorhandene Flurstücksgrenzen |
| z.B. 22/12 | Flurstücksbezeichnung |
| | Vorhandene Gebäude |
| | Entfallende Gebäude |

*Alle Maße sind in Metern angegeben.*

## TEXT (TEIL B)

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet dient dem Dauerwohnen und der Touristenbeherbergung.

Zulässig sind:

- Dauerwohnungen, d.h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in Wyk auf Föhr haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung).
- Ferienwohnungen, d.h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden.
- Personalwohnungen, d.h. Wohnungen die einem Betrieb funktional zugeordnet sind, für Personen, die nicht ihren Lebensmittelpunkt in Wyk auf Föhr haben, sondern nur saisonal auf der Insel wohnen und arbeiten.
- Anlagen für kirchliche Zwecke

Ausnahmsweise sind zusätzlich zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Büronutzungen bis zu 120m² Nutzfäche
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für freie Berufe

1.2 Die Geschossfläche für Ferienwohnungen ist auf maximal 50% der Gesamtgeschossfläche des sonstigen Sondergebietes zu begrenzen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Außerdem sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihre Umfassungswände mitzurechnen.

1.3 In dem Sondergebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Terrassen

Terrassen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 25 m² je Wohneinheit und Ferienwohnung überschreiten.

Für gastronomisch genutzte Außenterrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % zulässig sowie dort, wo das Grundstück an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzt, eine Überschreitung der Baugrenzen bis an die Grundstücksgrenze heran.

2.2 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebenen Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) für die in der Planzeichnung angegebenen Firsthöhen ist die Oberkante des öffentlichen Fußweges, der das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

### 3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

3.1 Auf Grundstücken mit gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr geschütztem Baumbestand sind Ausnahmen von den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn dadurch der Baumbestand erhalten wird.

### 4.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO)

4.1 Müllbehälter in Schränken oder andere bauliche Nebenanlagen aus Stein, Beton oder Holz, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind mit Rank-/ Kletterpflanzen oder Hecken dauerhaft zu begrünen.

4.2 Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 15°- 48° betragen. Bei Nebenanlagen darf die Dachneigung maximal 30° betragen. Bei überdachten Stellplätzen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

4.3 Dachdeckungen sind zulässig in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit.

4.4 Gauben und Dachflächenfenster sind unzulässig über ausgebautem Dachgeschoss und in Spitzböden.

4.5 Flächen für Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

### Hinweise

**Ordnungswidrigkeit:** Nach § 82 (1) Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen 4.1 – 4.5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 (3) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der **Ortsgestaltungssatzung** der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet der Wyker Altstadt. Diese gilt sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

Ferner bestehen für den Geltungsbereich eine **Erhaltungssatzung** nach § 172 BauGB sowie eine **Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen** nach § 22 BauGB.

Hinsichtlich des Baumbestandes gilt die **Baumschutzsatzung** der Stadt Wyk auf Föhr. Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist gemäß **Abwassersatzung** der Stadt Wyk auf Föhr auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu versickern.

**Artenschutzrechtliche Hinweise:**

Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen
Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten.
Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Ausschlussfristen für Gebäudeabrisse
Abrissarbeiten von Gebäuden sind zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten und potenziellen Fledermaus-Sommerquartieren nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.11. eines Jahres zulässig bzw. innerhalb dieses Zeitraumes nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Besatz bzw. Brut- und Aufzuchtaktivitäten.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.02.2022.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am __.__.____.

2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 17.02.2022 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Die Stadtvertretung hat am __.__.____ den Entwurf der 2. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt

4. Der Entwurf der 2. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durch Aushang ortsüblich kannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amtfa.de" ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Husum, den ..... Siegel

   .....
   Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat die 2. vorhabenbezogene Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am __.__.____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Wyk auf Föhr, den ..... Siegel

   .....
   Bürgermeister

9. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

   Wyk auf Föhr, den ..... Siegel

   .....
   Bürgermeister

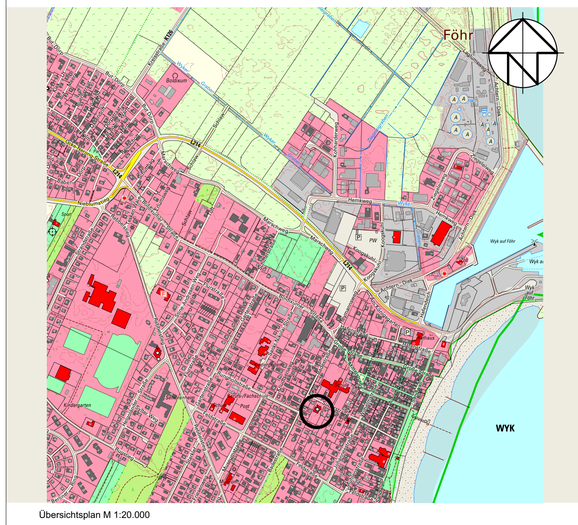
10. Der Beschluss des Beauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln dder Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

    Wyk auf Föhr, den ..... Siegel

    .....
    Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, für den Bereich: "Süderstraße 31A" Standort der Neuapostolischen Kirche bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.




Übersichtsplan M 1:20.000

SATZUNG DER STADT WYK AUF FÖHR
ÜBER DEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 22
## 2. vorhabenbezogene Änderung

Für das Gebiet:
Süderstraße 31A, Standort der Neuapostolischen Kirche

**Entwurf (Stadtvertretung)**
07.07.2022

040 – 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten